

TRIBUNALE DI MELFI

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

OGGETTO : RELAZIONE DEL C.T.U. ALLE PROCEDURE ESECUTIVE

RIUNITE NN. 13-23/2011 – M.P.S. GESTIONE CREDITI

BANCA S.P.A. C/ [REDACTED] – G.E. DOTTOR

IVANO CAPUTO.

PREMESSO :

che nell'udienza del 18-9-12 il sottoscritto geom. Giuseppe Cammarota presta-
va giuramento di rito quale C.T.U. per la causa in oggetto;

che gli sono stati assegnati i quesiti di cui al separato verbale di conferimento;

che il G.E. Dott. Ivano Caputo ha concesso il termine per il deposito della
relazione peritale e per l'invio alle parti sino al 8-12-2012, 45 gg. prima
dell'udienza di comparizione delle parti, di cui all'art. 498 c.p.c., fissata per il
giorno 22-1-2013;

che con comunicazione del 19-9-12, trasmessa ai creditori a mezzo fax ed al
debitore con racc. A.R., le parti sono state invitate a presenziare all'inizio delle
operazioni peritali per il giorno 28-9-2012 (all. 1);

che in data 28-9-2012 ha avuto luogo l'inizio operazioni peritali, assenti le parti
anche se regolarmente convocate;

che in data 28-11-12 veniva ulteriormente ispezionato il fondo agricolo di cui è
causa;

TUTTO CIÒ PREMESSO :

il C.T.U. esaminati i fascicoli di causa, esperiti i sopralluoghi e le indagini del
caso presso il fondo agricolo de quo, l'Agenzia del Territorio di Potenza,
l'Ufficio Tecnico del Comune di Lavello nonché il Consorzio di

Bonifica Vulture Alto Bradano, relaziona quanto segue.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data 28-9-12 veniva dato inizio alle operazioni peritali presso il fondo agricolo in agro di Lavello C.da Bosco delle Rose previo appuntamento nel cortile interno del Municipio di Lavello.

Le parti, nessuna esclusa, hanno disatteso tale incontro rendendo l'ispezione particolarmente difficoltosa, dalla individuazione del fondo agricolo alla verifica dei confini e dei confinanti.

E' stato comunque redatto il rilievo fotografico omettendo la stesura del verbale di sopralluogo ritenuto superfluo vista l'assenza delle parti in causa.

In pari data è stata depositata presso il comune di Lavello la richiesta del certificato di destinazione urbanistica (all. 2) ed è stata avviata, presso tale ente, l'indagine urbanistica.

Le operazioni peritali sono proseguite presso l'Agenzia del Territorio di Potenza, per l'indispensabile indagine catastale con ritiro dell'estratto di mappa e delle visure catastali, e presso il Consorzio di Bonifica Vulture Alto Bradano con rilascio del certificato allegato al n. 3.

Sulla scorta delle planimetrie catastali e soprattutto delle planimetrie aerofotogrammetrie, in data 28-11-12, è stato effettuato ulteriore sopralluogo al fine di accertare inequivocabilmente i confini catastali e l'ubicazione degli accessi al fondo agricolo pignorato oltre che per verificare se lo stesso fosse coltivato.

QUESITO N° 1 E 2

"Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali." - "sommatoria descrizione del bene"

Il fondo agricolo di cui è causa è ubicato in agro del comune di Lavello alla C.da

Bosco delle Rose, in catasto terreni tale immobile è così censito:

<i>Foglio</i>	<i>P.lla</i>	<i>Qualità/ Classe</i>	<i>Superficie</i>	<i>R.D.</i>
60	55	sem./3-uliveto/2	ha 2.01.27	€ 66,70
60	56	sem./3-pasc.arb./2	ha 2.01.78	€ 53,54
60	67	sem./3-pascolo/2	<u>ha 2.47.24</u>	€ 64,81

ha 6.50.29

Il fondo, esteso complessivamente ettari 6.50.29, ha una ottima comunicazione con la viabilità principale poiché ha duplice accesso, il primo direttamente dalla strada comunale asfaltata che si diparte dalla S.P. n. 52 (foto n. 10) ed il secondo attraverso la strada interpoderale in catasto p.lla 83 che si innesta su altra strada comunale (foto nn. 1-7-8-9); quest'ultima si collega con la SP 69 nei pressi dell'incrocio con la SS655 (Bradonica).

Le particelle formano due lotti ubicati pochi metri l'uno dall'altro e separati in parte dal vallone denominato "Della Foresta", hanno una forma quasi rettangolare e giacitura collinare leggermente acclive, tale morfologia rende le operazioni colturali disagiati.

Il fondo è coltivato in parte a seminativo, in parte ad uliveto (ettari 0.33.47) e per la restante parte è destinato a pascolo.

Non è stata rilevata la presenza di impianti di irrigazione e ciò è stato confermato dall'indagine presso il Consorzio di Bonifica ed attestata dal predetto ente col certificato allegato al n. 3. Le p.lle in questione pur rientranti nel comprensorio di bonifica ed assoggettate al tributo complessivo annuo di € 59,00 non sono servite da impianti irrigui consortili.

Il fondo è coltivato direttamente dal debitore come da lui stesso confermato in occasione del contatto telefonico avuto in data 28-11-12 durante il

secondo sopralluogo. Lo stesso ha confermato inoltre che il fondo non è cesso in locazione a terzi.

Il primo lotto, p.lla 67, confina a nord-est con strada comunale senza nome, a nord-ovest con p.lla 66 in catasto intestata a [REDACTED] a sud-ovest con ruscello/vallone denominato Della Foresta, a sud-est con p.lla 107 intestata in catasto [REDACTED].

Il secondo lotto, p.lle 55 e 56, confina a nord-est con ruscello/vallone denominato "Della Foresta", a nord-ovest con p.lla 54 in catasto intestata a [REDACTED] a sud-ovest con p.lla 83 adibita a strada interpoderale per l'accesso ai fondi ed a sud-est con p.lla 57 intestata in catasto terreni a [REDACTED] (vedi doc. catastale all. n. 5).

Quesito n° 3

"Stato di possesso dei beni, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento"

Il fondo agricolo non risulta in contitolarità con terzi ed è occupato ed utilizzato esclusivamente dal debitore che lo coltiva regolarmente. Non sono stati accertati contratti registrati in data antecedente al pignoramento ed il debitore, contattato telefonicamente, ha confermato tali circostanze.

Quesito n° 4

"Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico"

Le aree agricole oggetto di procedura, per effetto del vigente Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n. 39 del 30_8_2012, ricadono nella "Zona

Agricola "E". Tali aree sono destinate prevalentemente all'esercizio

dell'agricoltura per quanto compatibile con la salvaguardia ed il ripristino dell'equilibrio idrogeologico e del sistema naturalistico ambientale.

Sono consentite le attività agricole, le attività connesse, complementari ed integrative a quelle agricole comunque compatibili con il territorio rurale.

Sono quindi consentiti campi con culture arboree, seminativi, orticole e tutte quelle elencate nell'art. 49 del predetto R.U. nonché riportato nell'allegato certificato di destinazione urbanistica.

Inoltre nel rispetto della normativa tecnica e dei parametri riportati all'art. 50 del R.U., (in questa sede appare superflua la loro elencazione, poiché ampiamente riportati nel predetto allegato 2), è consentita anche l'edificazione di fabbricati rurali da destinare parzialmente ad abitazioni.

Si evidenzia però che tutte le p.lle, per una fascia di ml 150,00 dal corso d'acqua denominato Vallone della Foresta, sono interessate dal vincolo di inedificabilità totale poiché ricadono nell'area interessata dalle limitazioni e prescrizioni di naturale ambientale di cui all'art. 58 del R.U. .

Stima

Il valore di mercato del fondo agricolo è stato determinato con il metodo di stima sintetico comparativo o "metodo del confronto". Con tale metodo si determina il valore immobiliare applicando alla consistenza vendibile il prezzo corrente praticato sul mercato immobiliare per immobili assimilabili a quelli in esame.

A tal fine sono stati reperiti nel mercato locale i prezzi di beni con caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima scaturiti da una libera contrattazione, eliminando da tale ricerca i valori eccessivamente alti o troppo bassi in

ragione dei quali possono derivare anomali valori di riferimento.

Tali valori medi sono stati confrontati con le caratteristiche del fondo oggetto di stima e tenendo conto delle ulteriori considerazioni che qui si elencano:

- tutti i valori unitari di riferimento sono stati reperiti da compravendite realizzate nel periodo in esame ed in parte utilizzate per stime redatte anche per l'Autorità

Giudiziaria;

- il fondo ha un ottimo collegamento con la viabilità comunale, è privo di impianti di irrigazione ed ha una giacitura collinare leggermente acclive;

- sulla superficie pari a ettari 0.33.47 della p.lla 55 è stato impiantato un uliveto;

- la superficie pari circa 1,00 ettaro non è coltivata/coltivabile ed è utilizzata come pascolo a causa della morfologia del terreno;

viene stabilito il seguenti valore unitario medio per ettaro pari a €. 14.250,00 ed il valore complessivo pari a:

- ha $6.50.29 \times \text{€} 14.250,00 = \text{€} 92.666,32$

Totale valore immobiliare in cifra tonda € 92.650,00

(Diconsi euro novantaduecentocinquanta/00)

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n° 6 pagine dattiloscritte e n° 8 allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto.

Rimane a disposizione del Giudice delle Esecuzione Immobiliare Dottor Ivano

Caputo per qualsiasi chiarimento.

Rionero in V., 5-12-12

IL C.T.U.

(geom. Giuseppe CAMMAROTA)